



Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0012167-97

FICHA N.º 01.

MATRÍCULA N.º 12167

IMÓVEL- Rua Maria Antonia, nº135, apt's. 101 e 102. L.º 2/D FLS 047

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:-Rua Maria Antonia nº135, apt's.101 e 102 e respectivo terreno na Freguesia do Engenho Novo, medindo o terreno na sua totalidade 17,70ms de largura na frente, 15,60m na linha dos fundos, 19,70ms de extensão pelo lado direito e 21,40m pelo lado esquerdo, confronta de um lado com o nº141 de Manoel Pinto de Almeida ou sucessores e do outro com a servidão de passagem em condomínio que serve a vila que tem o nº131 por aquele logradouro e nos fundos com a vila 131 de Domingos Ferreira Leão Junior, ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:**- RODOLPHO BENJAMIN OTTO, casado. **TÍTULO ANTERIOR:**- L.º 3/HF, fls.299, sob o nº54.205, registrado em 03.09.65.....

R/1-Nº12167-PARTILHA:- Certifico, que por Formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Laura Julia Sixel Otto, dado e passado em 24.08.77 pela 1ª VOS, do 1º Ofício, assinado/pelo Juiz Dr. Mario Rebello de Mendonça Filho, contendo sentença de 18.08.77, o imóvel matriculado coube a Lucia Regina Sixel Otto Coutinho, brasileira, universitária, casada com Roberto Santos Couto, inscrita no CPF 304315907-10, ao qual foi atribuído o valor de CR\$320.000,00.0 imposto de transmissão no valor de CR\$22.000,00 e CR\$3.600,00(reposição) pagos pelas guias números 2509998 e 2512366 em 28.04.77 e 09.08.77. Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 1978.....

R/2-Nº12167-PROMESSA DE COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura lavrada pelo 4º Ofício de Notas, desta cidade, livro 1268, às fls.53 v.º, em 03.10.1979, pela qual os proprietários já qualificados no ato R/1, prometeram vender o imóvel objeto a CARLOS CESAR FERNANDES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, bancário, inscrito no C.P.F. sob o nº039.329.317-34, pelo valor de CZ\$ 1.500,00. Rio de Janeiro, 17 de junho de 1988..... PMS

R/3-Nº12.167-COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura lavrada pelo 15º Ofício de Notas, desta cidade, livro 1515, às fls.179, ato número 99 em 27.02.1987, pela qual os proprietários, já qualificados no ato R/1, venderam o imóvel objeto ao promitente comprador, já qualificado no ato r.2, pelo valor de CZ\$1.500,00.0 imposto de transmissão / foi pago pelas guias de nºs.464-083.001-3 e 083.002-1 em 29.11.1985. Rio de Janeiro, 17 de junho de 1988..... PMS

R/4-Nº12167-ADJUDICAÇÃO:- Nos termos da Carta de Adjudicação da 12ª VOS de 21.06.1989, assinada pelo Juiz Dr. Jayro dos Santos / Ferreira, contendo sentença de 31.5.1989, extraída dos autos do inventário dos bens deixados pelo finado Carlos Cesar Fernandes de Oliveira, os imóveis matriculados, avaliados em NCZ\$308,62 cada um / foram adjudicados à MARIA DE LOURDES FERNANDES DE OLIVEIRA, viúva, aposentada, CPF nº42188557-49.0 imposto de transmissão foi pago pela guia nº564110682-0 em 19.09.1989. Rio, 24/10/1989.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABLWN-JZPCD-4HTFZ-NCQNY>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0012167-97

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABLWN-JZPCD-4HTFZ-NCQNY>

R.5/12167 - **COMPRA E VENDA:** - Nos termos da escritura de 14.3.90, do 23º Ofício, Lº 5513, fls. 78, Maria de Lourdes Fernandes de Oliveira, acima qualificada, vendeu o imóvel matriculado a JOSÉ SERAFIM MARTINS BORGES, português, desquitado, comerciante, CPF 511.406.677-34 e a TANIA ALVES NOGUEIRA, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF 673.869.897-68, pelo preço de Cr\$250.000,00 (sendo Cr\$125.000,00 para cada aptº). O imposto de transmissão foi pago em 02.3.90, através das guias nºs. A1-205041-21 (aptº 101 e A1-205.040.44 (aptº. 102). Rio de Janeiro, 17 de agosto de 1990.*****

Av.6/12167 - **DIVÓRCIO:** - Nos termos do requerimento de 16/04/2015 e cópia da Certidão de Casamento datada de 27/07/2005, da 7ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato desta cidade, Lº nº. BE-7, fls.09, sob o nº. 8709, hoje arquivados, fica averbado o divórcio de JOSÉ SERAFIM MARTINS BORGES, por sentença de 28/04/2005, proferida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara de Família de Duque de Caxias/RJ. Protocolo nº.382658, Lº 1/BJ, fls. 220, talão nº.474846. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2015.//LGO.

R.7/12167 - **COMPRA E VENDA DE 1/2:** - Nos termos da escritura de 09/07/2010, do 23º Ofício de Notas desta cidade, Lº ST-1114, fls. 079/080, TANIA ALVES NOGUEIRA, já qualificada no R.5, vendeu ½ do imóvel desta matrícula a JOSÉ SERAFIM MARTINS BORGES, divorciado, já qualificado também no R.5, pelo preço de R\$80.000,00, (sendo R\$40.000,00 para cada apartamento). Os impostos de transmissão foram pagos em 08/07/2010, pelas guias nºs.1485278 e 1485277, nos valores de R\$983,62 e R\$860,66. Protocolo nº.382659, Lº1/BJ, fls. 220, talão nº. 474847. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2015.//LGO.

AV-8-12167 - **CASAMENTO** - Nos termos do requerimento de 05/04/2022, instruído por cópia da Certidão do 7º Registro Civil de Pessoas Naturais desta cidade, Matrícula nº 089342 01 55 2020 2 00220 024 0016574 66, de 25/09/2020, hoje arquivados, fica averbado o casamento de JOSÉ SERAFIM MARTINS BORGES com MARLENE PEREIRA DA ROCHA, que adotou o nome de "MARLENE PEREIRA DA ROCHA BORGES", realizado em 25/09/2020, sob o regime da comunhão parcial de bens. Protocolo nº 444101, Lº 1-BY, fls. 116, Talão nº 546751. Rio de Janeiro, 10 de junho de 2022.*****CG

O Oficial. *Rozaldo Graeff Vieira*
Substituto
Matr. 94/4.815

R-9-12167 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Instrumento Particular de 09/05/2022 e demais documentos hoje arquivados, JOSÉ SERAFIM MARTINS BORGES, português, comerciante, com anuência de sua cónjuge MARLENE PEREIRA DA ROCHA BORGES, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, CI RNE nº W348161-5-CGPI/DPF/RJ e RG nº 081967242-DETRAN/RJ, CPF nºs 511.406.677-34 e 043.556.427-71, residentes e domiciliados nesta cidade, vendeu o imóvel matriculado a PAULO CESAR BARRETO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, não mantendo união estável, empresário, RG nº 05.606.909-9-DETRAN/RJ, CPF nº 772.979.467-53, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$980.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2474343, no valor de R\$11.708,16 em 04/05/2022. Protocolo nº 444100, Lº 1-BY, fls. 116, Talão nº 546750. Rio de Janeiro, 10 de junho de 2022.*****CG

O Oficial. *Rozaldo Graeff Vieira*
Substituto
Matr. 94/4.815

R-10-12167 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:**- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R-9, o/a(s) adquirente(s) na qualidade de fiduciante(s), deu/deram o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária ao ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº.100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.701.190/0001-04, em garantia de uma dívida no valor de R\$802.420,00, regendo o contrato

Continua na Ficha nº 02



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0012167-97

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 12167

IMÓVEL Rua Maria Antonia nº 135 Aptº 101 e 102

L.º 2/D

FLS. 047

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Na forma do art. 22 da Lei 9.514/97, foi atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, inciso VI, da referida lei, o valor de R\$1.105.000,00 para leilão público. Rio de Janeiro, 10 de junho de 2022. *****CG

O Oficial.

Rozaldo Graeff Vieira
Substituto
Matr. 94/4.815

AV-11-12167 - **INSCRIÇÃO E CL** - Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem ao R-9, consta que os imóveis desta matrícula estão inscritos no cadastro municipal sob o nº 0.324896-0 (Apt. 101) e nº.1.232129-5 (Aptº 102) e C.L. nº.07638-0. Rio de Janeiro, 10 de junho de 2022. *****CG

O Oficial.

Rozaldo Graeff Vieira
Substituto
Matr. 94/4.815

AV-12-12167 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** - Protocolo nº. 458118, L.º 1-CB, fíls. 151, talão nº. 564635 datado de 24/11/2023. Por requerimento do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, no Ofício nº. 431518/2023 - Portal de Documentos S.A., datado de 21/11/2023, e intimação via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi o devedor: **PAULO CESAR BARRETO DE SOUZA, CPF nº 772.979.467-53**, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 31/01/2024. *****RGF/ARV

AV-13-12167 - **CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 477951, aos 10/12/2025. Nos termos do Escrito Particular, datado de 09/12/2025, fica cancelada a AV-12, tendo em vista que o devedor purgou a mora, em relação as parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, RJ, 25/02/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 90275 SYT. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - -

AV-14-12167 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 466826, aos 21/10/2024. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº 527714/2024 - **HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS** datado de 17/10/2024, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 29/09/2025, 30/09/2025 e 01/10/2025, publicações nº.s 1707/2025, 1708/2025 e 1709/2025, respectivamente, foi o devedor: **PAULO CESAR BARRETO DE SOUZA, CPF sob o nº 772.979.467-53**, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 25/02/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 90277 DXP. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - -

AV-15-12167 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº 477990, aos 12/12/2025. Nos termos do Escrito Particular de 05/11/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) credor(a) **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABLWN-JZPCD-4HTFZ-NCQNY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui este documento

CNM:092346.2.0012167-97

MATRÍCULA
12.167

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. **“Conforme o Art. 27, § 11 da lei 9.514/97, os direitos reais de garantia ou constrações, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza não obstem a presente consolidação.”** Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 706.334,85, que foi pago pela guia nº 2890353, no valor de R\$ 21.190,05 em 21/11/2025 (Apt.º 101) e Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 429.299,32**, que foi pago pela guia nº 2893542, no valor de **R\$ 12.878,98** em 21/11/2025 (Apt.º 102). Rio de Janeiro, RJ, 25/02/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 90458 WCW. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-16-12167 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **477990**, aos **12/12/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-15, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R-10, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 25/02/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 90459 GDN. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-17-12167 - **CEP**: Prenotação nº **477990**, aos **12/12/2025**. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (**CEP**) o nº **20710-260**. Rio de Janeiro, RJ, 25/02/2026, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 90460 ZHB. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-18-12167 - **LEILÕES NEGATIVOS**: Prenotação nº **481683**, aos **19/05/2026**. Nos termos do Escrito Particular de 19/05/2026 da **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, e demais documentos hoje arquivados, fica averbado que foram realizados os **leilões**, com resultados **negativos**, consoante o disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97 e artigo 1.491 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial. Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 23703 PJS. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-19-12167 - **QUITAÇÃO**: Prenotação nº **481683**, aos **19/05/2026**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem à AV-18 e Termo de Quitação de 05/05/2026 o credor fiduciário declarou quitada a dívida objeto do R-10 desta matrícula. Rio de Janeiro, RJ, 10/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 23704 EZZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABLWN-JZPCD-4HTFZ-NCQNY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM:
092346.2.0012167-97

MATRÍCULA
12167

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos, registrados ou averbados até o momento de sua emissão. Certificando ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia 16/06/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada por LEONARDO MASSENA CORREA (Matrícula: 94/24352) em 17/06/2026 - 10:22h.

RECIBO da certidão nº 26/007856, do 1º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 186,88 de ANA CLAUDIA CAROLINA CAMPOS FRAZAO, pela emissão da presente certidão, solicitada em 17/06/2026. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Emolumentos..:	R\$ 124,08
Selo.....:	R\$ 3,27
Ressag.....:	R\$ 2,48
Lei3217.....:	R\$ 24,81
Fundperj.....:	R\$ 10,54
Funperj.....:	R\$ 10,54
Funarpen.....:	R\$ 7,44
Funpgalerj...:	R\$ 1,24
Funpgt.....:	R\$ 1,24
Fundac.....:	R\$ 1,24
ISS.....:	R\$ 6,66
Total.....:	R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDE 24384 RQR
Protocolo: **26/007856**
Consulte a validade do selo em:
<https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABLWN-JZPCD-4HTFZ-NCQNY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

